

## Zmluva o výkone správy nájomných bytov

### Článok I. Zmluvné strany

**Vlastník:** Mesto Dolný Kubín

Zastúpené: primátorom mesta  
Sídlo: Hviezdoslavovo námestie 1651/2, 026 01 Dolný Kubín  
IČO: 00314463  
Bankové spojenie: Všeobecná úverová banka a.s.  
Číslo účtu: 20426332/0200  
(ďalej len „Vlastník“)

a

**Správca:** TEHOS, s.r.o.

zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 11956/L  
Zastúpené: konateľom spoločnosti  
Sídlo: Námestie slobody 1269/3, 026 01 Dolný Kubín  
IČO: 36389331  
Bankové spojenie: Prima banka Slovensko a.s.  
Číslo účtu: 4057001002/5600  
(ďalej len „Správca“)

### Článok II. Predmet a účel zmluvy

- 2.1 Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie spravovania bytového fondu nachádzajúceho sa na území a vo vlastníctve Vlastníka.
- 2.2 Obsahom spravovania podľa tejto zmluvy je starostlivosť a zabezpečenie služieb a činností spojených s užívaním a prevádzkou nasledovného bytového a nebytového fondu:
- bytový dom s.č. 1783, postavený na pozemku CKN parc. č. 506/1 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici J. Ťatliaka (24 bytových jednotiek),
  - bytový dom s.č. 2297, postavený na pozemku CKN parc. č. 670/128 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici E. Štúra (66 bytových jednotiek),
  - bytový dom s.č. 2973, postavený na pozemku CKN parc. č. 856/139 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici M. Hattalu (34 bytových jednotiek),
  - bytový dom s.č. 348, postavený na pozemku CKN parc. č. 230 v k.ú. Kňazžia, na ulici Mládežnícka (12 bytových jednotiek). Vlastník je podielovým spoluvlastníkom o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/2 uvedeného bytového domu.
  - nepredané byty v bytových domoch, ktoré spravujú SVB:
    - byt č. 1, na 1. poschodí, vchodu č. 22, bytového domu s.č. 2069, postaveného na pozemku CKN parc. č. 390/234 v k.ú. Veľký Bysterec, na ulici Na Sihoti,
    - byt č. 67, na 11. poschodí, vchodu č. 19, bytového domu s.č. 1159, postaveného na pozemku CKN parc. č. 390/93 v k.ú. Veľký Bysterec, na ulici Na Sihot,
    - byt č. 44, na 5. poschodí, vchodu č. 2, bytového domu s.č. 1194, postaveného na pozemku CKN parc. č. 390/62 v k.ú. Veľký Bysterec, na ulici Pelhřimovská,

- byt č. 1, v suteréne, vchodu č. 11, bytového domu s.č. 1531, postaveného na pozemku CKN parc. č. 1510/7 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici Chočská,
- byt č. 5, na 1. poschodí, vchodu č. 13, bytového domu s.č. 2040, postaveného na pozemku CKN parc. č. 883/19 v k.ú. Dolný Kubín, na ulici Dukelských hrdinov.

### Článok III. Správca sa zaväzuje

- 3.1 Starat' sa o majetok (bytový a nebytový fond) Vlastníka so starostlivosťou riadneho hospodára.
- 3.2 V súlade s platnými právnymi normami uzatvárať zmluvy o nájme s nájomcami, ktoré boli pridelené Vlastníkom, a to na dobu, ktorú určí Vlastník.
- 3.3 Odovzdať byty s príslušenstvom do nájmu nájomcom určených Vlastníkom len na základe písomného odovzdávacieho protokolu.
- 3.4 Na základe písomného preberacieho protokolu preberať byty od nájomcov a v písomnom preberacom protokole uviesť všetky nedostatky a závady zistené pri preberaní bytu po skončení nájmu. Kópiu preberacieho protokolu so zaznamenanými nedostatkami a závadami odovzdať Vlastníkovi.
- 3.5 Zabezpečovať výpočet predpisu nájomného a stanovenie výšky mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytov podľa platných právnych predpisov.
- 3.6 Zabezpečovať účtovanie a evidenciu nájomného a sledovanie zálohových mesačných platieb za služby spojené s užívaním bytov.
- 3.7 Uskutočňovať vyberanie nájomného za užívanie bytov v mene a na účet Správca.
- 3.8 Vykonávať vyúčtovanie nájomného a skutočných nákladov za predchádzajúci kalendárny rok v termíne do 31. mája bežného roka.
- 3.9 Zabezpečovať vymáhanie pohľadávok, dlžných úhrad a nedoplatkov za prenájom bytov a služieb s tým spojených v mene a na účet Správca.
- 3.10 Zabezpečovať opravu a údržbu bytového fondu špecifikovaného v Článku II. tejto zmluvy na náklady Správca. Drobné opravy sú povinní zabezpečovať si nájomcovia sami a na vlastné náklady.
- 3.11 Zabezpečovať revízie príslušných zariadení a protipožiarnu ochranu v zmysle platných právnych predpisov.
- 3.12 Zabezpečiť zmluvný vzťah s dodávateľmi energií za účelom poskytovania služieb spojených s užívaním bytov a to v mene a na účet Správca:
  - dodávka pitnej vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,
  - dodávka elektrickej energie.
- 3.13 Zabezpečovať odčítanie skutkových stavov fakturačných a pomerových meračov spotreby TUV a studenej vody pre účely vyúčtovania skutočných nákladov poskytovaných služieb za kalendárny rok.
- 3.14 Zabezpečovať činnosť pri prevode bytového fondu do osobného vlastníctva.
- 3.15 Všetky finančné odplaty od nájomcov za užívanie bytu zostávajú vlastníctvom Správca. Časť finančného plnenia tvoria prostriedky určené pre tvorenie fondu prevádzky, údržby a opráv. Správca tieto prostriedky vedie na osobitnom účte vo svojej účtovnej evidencii a 1 x za polrok predkladá Vlastníkovi prehľad hospodárenia s fondom opráv. Správca predkladá plán opráv na jednotlivých bytových domoch.
- 3.16 Neodkladne informovať Vlastníka o iných, rozhodujúcich skutočnostiach súvisiacich so správou bytového fondu (napr. uvoľnenie bytu, protiprávne užívanie bytu, návrh na výpratanie bytu, nemožnosť ďalšieho užívania bytu a pod.).

- 3.17 Vlastník si vyhradzuje právo na rozhodovanie o všetkých ostatných úkonoch súvisiacich so správou bytového fondu, ako sú uvedené v Článku III. tejto zmluvy (napr. výpoveď z nájmu, dohode o výmene bytov, prechodu nájmu, súhlasu s podnájomom a pod.); tieto môže Správca vykonávať len s jeho predchádzajúcim písomným súhlasom.
- 3.18 Správca sa zaväzuje poistiť predmet zmluvy po celú dobu trvania zmluvy.
- 3.19 Odvádzať Vlastníkovi náhradu za Vlastníkom uhrádzanú splátku úveru poskytnutého Vlastníkovi na výstavbu nájomných bytov v pravidelných mesačných splátkach zodpovedajúcich príslušným splátkam úveru, splatných vždy najneskôr do 10. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 3.20 Vykonávať ostatné povinnosti vyplývajúce správcovi zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov.

#### **Článok IV. Vlastník sa zaväzuje**

- 4.1 Poskytnúť správcovi všetky podklady ekonomického a technického charakteru nevyhnutné k splneniu všetkých povinností Správcu vyplývajúcej z tejto zmluvy.
- 4.2 Po rozhodnutí Vlastníka o pridelení bytu fyzickej alebo právnickej osobe, bezodkladne zaslať Správcovi všetky nevyhnutné podklady potrebné k uzatvoreniu nájomnej zmluvy.
- 4.3 V prípade rekonštrukcie bytových domov, vyšpecifikovaných v Článku II. tejto zmluvy, spolupracovať so Správcom, najmä ak je jej predmetom zásah do vykurovacieho systému.
- 4.4 Umožniť Správcovi disponovať so zábezpekami zloženými nájomcom bytu a vedenými na osobitnom účte spravovanom Vlastníkom, pričom Správca bude oprávnený využívať tieto zábezpeky v súlade so všeobecne záväzným nariadením Vlastníka a nájomnou zmluvou na úhradu nedoplatkov spojených s nájmom. Každé použitie zábezpeky je Správca povinný oznámiť Vlastníkovi s uvedením najmenej identifikácie osoby nájomcu, výšky použitej zábezpeky a účelu použitia zábezpeky.
- 4.5 Poskytovať Správcovi odplatu za výkon správy podľa tejto zmluvy v pravidelných mesačných splátkach vo výške 3,- EUR/byt mesačne bez DPH, splatných vždy na základe doručenej faktúry Správcu.
- 4.6 Poskytovať Správcovi príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv v pravidelných mesačných splátkach v dohodnutej výške, splatných vždy na základe doručenej faktúry Správcu.

#### **Článok V. Plná moc a konanie Správcu vo vlastnom mene**

- 5.1 Vlastník týmto udeľuje plnú moc Správcovi, aby konal pri zabezpečovaní činností v rozsahu Článku II., III. a V. tejto zmluvy okrem bodov 3.7, 3.9 a 3.15 ako jeho zástupca, aby ho zastupoval vo všetkých právnych úkonoch s ním spojených, v sporoch pred príslušnými súdmi, prípadne v konaní pred inými orgánmi, organizáciami, fyzickými alebo právnickými osobami, a to aj prostredníctvom tretej osoby.
- 5.2 Správca bude voči tretím stranám vystupovať ako splnomocnený zástupca Vlastníka a konať bude v jeho mene okrem konania podľa Článku III. tejto zmluvy v rozsahu bodov 3.7, 3.9 a 3.15.

- 5.3 Pri plnení úloh a činností podľa Článku III. tejto zmluvy v rozsahu bodov 3.7, 3.9 a 3.15 zmluvy koná Správca samostatne vo vlastnom mene a na vlastný účet, vrátane prípadného uplatnenia nárokov z týchto činností vyplývajúcich voči tretím stranám súdnou cestou vo vlastnom mene a na vlastný účet.

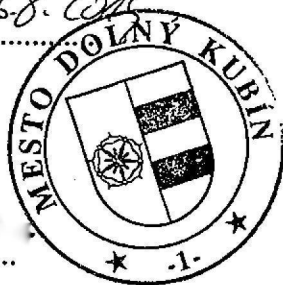
#### Článok VI. Platnosť zmluvy

- 6.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.  
6.2 Skončenie tohto zmluvného vzťahu je možné písomnou dohodou zmluvných strán.  
6.3 Skončenie tohto zmluvného vzťahu je možné aj na základe písomnej výpovede danej aj bez uvedenia dôvodu. Zmluvný vzťah zaniká uplynutím dvojmesačnej výpovednej doby, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.

#### Článok VII. Záverečné ustanovenie

- 7.1 Táto zmluva je napísaná v štyroch vyhotoveniach s platnosťou originálu, z ktorých dve vyhotovenia obdrží Vlastník a dve vyhotovenia Správca.  
7.2 Dodatky k tejto zmluve musia byť vyhotovené písomnou formou, potvrdené obidvomi zmluvnými stranami.  
7.3 Zmluvné strany sa dohodli, že podľa tejto zmluvy postupuje Správca aj pri vymáhaní nájomného a úhrad za užívanie bytov splatných pred dňom podpisu tejto zmluvy, pokiaľ ku dňu podpisu tejto zmluvy nebol podaný návrh na začatie konania v mene Vlastníka.  
7.4 Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Vlastníka a zároveň stráca platnosť Zmluva č. 1 o zverení majetku do správy zo dňa 04.01.2012.

Vlastník:  
V Dolnom Kubíne, dňa 26.8.2014



.....  
Mesto Dolný Kubín  
primátor mesta

Správca:  
V Dolnom Kubíne, dňa 26.8.2014

**TEHOS, s.r.o.**  
Námestie slobody 1269/3  
026 01 DOLNÝ KUBÍN

.....  
TEHOS, s.r.o.

konateľ spoločnosti